Deutscher Bundestag
2. Wahlperiode
1953

Drucksache 1421

Mündlicher Bericht

des Ausschusses für Wiederaufbau und Wohnungswesen
(32. Ausschuß)

über den Entwurf eines Gesetzes über Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts
(Erstes Bundesmietengesetz)
- Drucksache 1110 -

Berichterstatter:
Abgeordneter Hauffe

Antrag des Ausschusses:

Der Bundestag wolle beschließen,

dem Gesetzentwurf — Drucksache 1110 — in der nachstehenden Fassung zuzustimmen.

Bonn, den 2. Juni 1955

Der Ausschuß für Wiederaufbau und Wohnungswesen

Lücke	**Hauffe**
Vorsitzender	Berichterstatter

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, Bonn
Alleinvertrieb: Dr. Hans Heger, Bad Godesberg.

Entwurf eines Gesetzes

über Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts (Erstes Bundesmietengesetz)

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

ERSTER ABSCHNITT

Allgemeine Vorschriften über die preisrechtlich zulässige Miete für Wohnraum

§ 1

(1) Die Miete für preisgebundenen, bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig gewordenen Wohnraum ist in der Höhe preisrechtlich zulässig, die sich aus der letzten vor dem 1. Januar 1955 zustande gekommenen Vereinbarung ergibt. Ist diese Miete bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes durch die Preisbehörden herabgesetzt worden, so tritt an ihre Stelle die herabgesetzte Miete.

(2) Vorschriften und Genehmigungen der Preisbehörde, nach denen eine höhere als die in Absatz 1 bezeichnete Miete preisrechtlich zulässig ist oder wird, bleiben unberührt.

(3) War eine Mietvereinbarung vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes preisrechtlich unzulässig, so steht dieser Umstand der Wirksamkeit der Vereinbarung von dem Inkrafttreten dieses Gesetzes an nicht entgegen, es sei denn, daß die Miete nach der Vereinbarung durch die Preisbehörde herabgesetzt worden ist.

§ 2

(1) Die nach § 1 Abs. 1 Satz 1 maßgebliche Miete kann auf Antrag des Mieters von der Preisbehörde bis zu der nach den bisherigen Vorschriften preisrechtlich zulässigen Miete herabgesetzt werden, wenn sie diese um mehr als 10 vom Hundert übersteigt; der Antrag kann nur bis zum 31. Dezember 1955 gestellt werden, es sei denn, daß die Miete die nach den bisherigen Vorschriften zulässige Miete um mehr als 33⅓ vom Hundert übersteigt.

(2) Bei der Ermittlung der in Absatz 1 enthaltenen Vomhundertsätze sind Brennstoffkosten, Anfuhrkosten für die Brennstoffe und Kosten der Bedienung für Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen nicht zu berücksichtigen.

(3) Im Falle des Absatzes 1 ist antragsberechtigt auch eine öffentliche Stelle, die ganz oder teilweise für die Bezahlung der Miete aufkommt.

(4) Im Falle der Herabsetzung gilt mit Wirkung von dem nächsten auf die Antragstellung folgenden Mietzahlungstermin die herabgesetzte Miete als vereinbart.

§ 3

(1) Wird nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes für preisgebundenen Wohnraum, der bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist, eine Miete vereinbart, welche die preisrechtlich zulässige Miete um nicht mehr als 10 vom Hundert übersteigt, oder ist eine solche Miete zwischen dem 1. Januar 1955 und dem Inkrafttreten dieses Gesetzes vereinbart worden, so gilt die vereinbarte Miete für die Dauer des Mietverhältnisses als preisrechtlich genehmigt. Übersteigt die vereinbarte Miete die preisrechtlich zulässige Miete um mehr als 10 vom Hundert, so gilt die vereinbarte Miete für die Dauer des Mietverhältnisses als preisrechtlich genehmigt, wenn nicht der Mieter innerhalb eines Jahres seit der Vereinbarung oder, wenn die Vereinbarung vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes getroffen worden ist, seit dessen Inkrafttreten ihre Unwirksamkeit durch

schriftliche Erklärung gegenüber dem Vermieter geltend macht. Übersteigt die vereinbarte Miete die preisrechtlich zulässige Miete um mehr als 33⅓ vom Hundert, so kann die Unwirksamkeit jederzeit geltend gemacht werden.

(2) Bei der Ermittlung der in Absatz 1 enthaltenen Vomhundertsätze sind Brennstoffkosten, Anfuhrkosten für die Brennstoffe und Kosten der Bedienung für Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen nicht zu berücksichtigen.

(3) In den Fällen des Absatzes 1 Sätze 2 und 3 kann auch eine öffentliche Stelle, die ganz oder teilweise für die Bezahlung der Miete aufkommt, die Unwirksamkeit einer Mietpreisvereinbarung geltend machen.

(4) Die Absätze 1 bis 3 sind auf Mietpreisvereinbarungen, die zwischen dem 1. Januar 1955 und dem Inkrafttreten dieses Gesetzes getroffen worden sind, nicht anzuwenden, wenn die vereinbarte Miete bis zu dem Inkrafttreten dieses Gesetzes durch die Preisbehörde herabgesetzt worden ist oder wenn der Mieter bis zu diesem Zeitpunkt einen Antrag auf Herabsetzung gestellt hat.

(5) Wird die Unwirksamkeit einer Mietpreisvereinbarung gemäß Absatz 1 Sätze 2 oder 3 oder Absatz 3 geltend gemacht, so ist die Vereinbarung insoweit und so lange unwirksam, als die vereinbarte Miete die nach diesem Gesetz preisrechtlich zulässige Miete übersteigt. Ist in den Fällen des Absatzes 4 die Miete herabgesetzt worden oder wird sie herabgesetzt, so gilt mit Wirkung von dem nächsten auf die Antragstellung folgenden Mietzahlungstermin an die herabgesetzte Miete als vereinbart.

(6) Auf die dem Mieter nach Absatz 1 zustehenden Rechte kann nicht verzichtet werden. Eine Vereinbarung, nach der dem Mieter bei Ausübung der Rechte besondere Nachteile erwachsen sollen, ist unwirksam.

§ 4

Ist der Mieter ohne eigenes Verschulden gehindert, einen Antrag nach § 2 zu stellen oder eine Erklärung nach § 3 abzugeben, so laufen die in den §§ 2 und 3 bestimmten Fristen nicht vor Ablauf eines Monats seit Behebung des Hindernisses ab; jedoch kann nach Ablauf von zwei Jahren seit dem Ende der versäumten Frist der Antrag nicht mehr gestellt und die Erklärung nicht mehr abgegeben werden.

ZWEITER ABSCHNITT

Allgemeine Mietzuschläge

§ 5

Die Miete für preisgebundenen Wohnraum, der bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden ist, darf um einen Zuschlag von 10 vom Hundert erhöht werden.

§ 6

(1) Die Miete für preisgebundenen Wohnraum, der bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden ist, darf neben dem in § 5 bezeichneten Zuschlag um einen weiteren Zuschlag von 5 vom Hundert erhöht werden, wenn es sich um eine abgeschlossene Wohnung mit Anschlußmöglichkeiten für Gas- oder Elektroherd, neuzeitlichen sanitären Anlagen innerhalb der Wohnung, einschließlich einer Badeeinrichtung mit zentralem oder besonderem Warmwasserbereiter, und mit Keller oder entsprechendem Ersatzraum handelt. Das gleiche gilt, wenn die Wohnung keine Badeeinrichtung, aber außer der übrigen in Satz 1 bezeichneten Ausstattung eine Sammelheizung (Zentral- oder Etagenheizung) aufweist.

(2) Die Miete für eine abgeschlossene Wohnung, die außer der in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Ausstattung eine Sammelheizung (Zentral- oder Etagenheizung) aufweist, darf neben dem in § 5 bezeichneten Zuschlag um einen weiteren Zuschlag von 10 vom Hundert erhöht werden.

(3) Hat der Mieter die Kosten für die Schaffung der Badeeinrichtung oder der Sammelheizung ganz oder überwiegend getragen, so bleiben diese Einrichtungen bei der Anwendung der Absätze 1 oder 2 außer Betracht.

(4) Ist die Miete nach dem 17. Oktober 1936 wegen der in den Absätzen 1 oder 2 genannten Ausstattungsmerkmale bereits bis zu dem Inkrafttreten dieses Gesetzes auf Grund einer Genehmigung der Preisbehörde erhöht worden oder wird sie künftig erhöht, so ermäßigt sich der Mietzuschlag nach den Absätzen 1 oder 2 um den Betrag der von der Preisbehörde genehmigten Mieterhöhung.

§ 7

(1) Die Mietzuschläge nach den §§ 5 und 6 sind von der nach § 1 preisrechtlich zu-

lässigen Miete zu berechnen. Von dieser Miete sind abzuziehen:

1. Umlagen für Wasserverbrauch,
2. Brennstoffkosten, Anfuhrkosten für die Brennstoffe und Kosten der Bedienung für zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen,
3. Umlagen für laufende Mehrbelastungen seit dem 1. April 1945,
4. Untermietzuschläge,
5. Zuschläge wegen Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken,
6. der seit dem 1. Oktober 1952 erhobene allgemeine Mietzuschlag für Wohnraum, der vor dem 1. April 1924 bezugsfertig geworden ist.

(2) Wird die in Absatz 1 Satz 1 bezeichnete Miete nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes in preisrechtlich zulässiger Weise erhöht oder herabgesetzt, so tritt an ihre Stelle die erhöhte oder herabgesetzte Miete.

DRITTER ABSCHNITT

Zulassung einer Kostenvergleichsmiete im Einzelfall

§ 8

(1) Ist von den auf Grund dieses Gesetzes und der sonstigen Preisvorschriften allgemein zugelassenen Mieterhöhungen für preisgebundenen Wohnraum, der bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden ist, Gebrauch gemacht worden, ohne daß sich für den Wohnraum in einem Gebäude oder in einer Wirtschaftseinheit ein Mietertrag ergeben hat, der zur Deckung der im Zeitpunkt der Antragstellung anzusetzenden Beträge für Betriebs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis sowie der im Vergleichszeitpunkt in der Miete enthaltenen Beträge für Kapitalkosten und Abschreibung erforderlich ist (Kostenvergleichsmiete), so ist eine anteilige Erhöhung der Mieten bis zu diesem Betrage zulässig, soweit ihr die Mieter auf Grund einer Berechnung nach § 9 zustimmen oder wenn die Preisbehörde die Kostenvergleichsmiete genehmigt. Übersteigt die Kostenvergleichsmiete die sonst nach diesem Gesetz zulässige Miete um nicht mehr als 2 vom Hundert, so ist die Genehmigung durch die Preisbehörde unzulässig.

(2) Vergleichszeitpunkt ist für den bis zum 17. Oktober 1936 bezugsfertig gewordenen Wohnraum der 17. Oktober 1936, für den später bezugsfertig gewordenen Wohnraum der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit.

(3) Ist streitig, ob die vereinbarte Miete die Kostenvergleichsmiete übersteigt, so stellt die Preisbehörde die Kostenvergleichsmiete fest.

§ 9

(1) Zur Errechnung der Kostenvergleichsmiete werden die Beträge für Betriebs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten und für Mietausfallwagnis im Vergleichszeitpunkt den entsprechenden Beträgen im Zeitpunkt der Antragstellung gegenübergestellt; sie sind auf ein Jahr umzurechnen. Der Mehrbetrag im Zeitpunkt der Antragstellung darf nach vorheriger Berücksichtigung von Mietveränderungen seit dem Vergleichszeitpunkt auf die Mieter nach dem Verhältnis der bisherigen Mieten umgelegt werden; der Mietwert des vom Eigentümer selbst genutzten Wohnraumes ist hierbei zu berücksichtigen.

(2) Bei der Errechnung der Kostenvergleichsmiete ist von folgenden Ansätzen je Jahr auszugehen, soweit sich aus Absatz 3 nichts Abweichendes ergibt:

1. bei Betriebskosten von den tatsächlichen Aufwendungen;
2. bei Instandhaltungskosten
   a) im Vergleichszeitpunkt bei dem bis zum 17. Oktober 1936 bezugsfertig gewordenen Wohnraum von 12 vom Hundert der preisrechtlich zulässigen Jahresmiete nach dem Stande vom 17. Oktober 1936 abzüglich der Brennstoffkosten, Anfuhrkosten für die Brennstoffe und Kosten der Bedienung für zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen, bei später bezugsfertig gewordenem Wohnraum von 0,75 vom Hundert der reinen Baukosten,
   b) im Zeitpunkt der Antragstellung von 25 vom Hundert der nach den §§ 1, 2, 5 und 6 sich ergebenden Jahresmiete abzüglich der in § 7 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 bezeichneten Beträge, höchstens aber vier Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche;
3. bei Verwaltungskosten im Vergleichszeitpunkt von 25 Deutschen Mark und im Zeitpunkt der Antragstellung von 35 Deutschen Mark je Hauptmietverhältnis;

4. bei dem Mietausfallwagnis von 2 vom Hundert der nach den §§ 1, 2, 5 und 6 sich ergebenden Jahresmiete im Zeitpunkt der Antragstellung abzüglich der in § 7 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 bezeichneten Beträge; ein Ansatz des Mietausfallwagnisses im Vergleichszeitpunkt entfällt.

(3) Ist der Mietpreisberechnung für den nach dem 17. Oktober 1936 bezugsfertig gewordenen Wohnraum, insbesondere im Zusammenhang mit der Bewilligung öffentlicher Mittel, ein höherer Satz für Instandhaltungskosten als 0,75 vom Hundert der reinen Baukosten zugrunde gelegt worden, so ist der erhöhte Satz maßgebend; ist ein Ansatz für Mietausfallwagnis zugrunde gelegt, so ist er zu berücksichtigen.

(4) Der Bundesminister für Wohnungsbau und der Bundesminister für Wirtschaft werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung nähere Vorschriften über die Errechnung der Kostenvergleichsmiete, insbesondere bei den gemischt genutzten Gebäuden sowie über die Berücksichtigung von Mietveränderungen seit dem jeweiligen Vergleichszeitpunkt, zu erlassen.

VIERTER ABSCHNITT

Miete für zwischen dem 21. Juni 1948 und dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig gewordenen Wohnraum

§ 10

(1) Die Miete für preisgebundenen Wohnraum, der in der Zeit zwischen dem 21. Juni 1948 und dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden und mit öffentlichen Mitteln im Sinne des § 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung vom 25. August 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 1047) geschaffen worden ist, darf bis zu dem Betrag erhöht werden, der für die Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist (Kostenmiete). Für die Ermittlung der Kostenmiete sind die Vorschriften der Mietenverordnung vom 20. November 1950 (Bundesgesetzbl. S. 759) sinngemäß anzuwenden.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend für den mit öffentlichen Mitteln geförderten und nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig gewordenen preisgebundenen Wohnraum, wenn eine Miete festgesetzt oder als zulässig anerkannt worden ist, die hinter der nach den Vorschriften des Ersten Wohnungsbaugesetzes vom 24. April 1950 (Bundesgesetzbl. S. 83) und der Mietenverordnung zugelassenen Richtsatzmiete zurückbleibt.

(3) Absatz 1 gilt entsprechend für den in der Zeit zwischen dem 21. Juni 1948 und dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig gewordenen preisgebundenen, ohne öffentliche Mittel geschaffenen Wohnraum, für den auf Grund eines gemäß § 8 des Ersten Wohnungsbaugesetzes vom 24. April 1950 ergangenen Landesgesetzes oder entsprechender Vorschriften der Länder oder Gemeinden eine Ermäßigung oder ein Erlaß der Grundsteuer in Anspruch genommen oder, soweit es sich um Arbeiterwohnstätten handelt, eine Grundsteuerbeihilfe gewährt wird.

§ 11

Die Vermietung von Wohnraum, der in der Zeit zwischen dem 21. Juni 1948 und dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden und auf den § 10 nicht anzuwenden ist, unterliegt nicht mehr den Preisvorschriften.

FÜNFTER ABSCHNITT

Ausschluß von Mieterhöhungen

§ 12

Mieterhöhungen auf Grund dieses Gesetzes sind unzulässig:

1. wenn und solange Mängel vorliegen, welche die Benutzbarkeit des Wohnraumes unter Berücksichtigung der örtlichen Wohnverhältnisse oder Wohngewohnheiten offensichtlich erheblich beeinträchtigen;
2. für Kellerwohnungen, Bunkerwohnungen, Barackenwohnungen, Wohnungen in Behelfsheimen und Nissenhütten sowie für sonstige behelfsmäßige Unterkünfte.

§ 13

(1) Mieterhöhungen auf Grund der §§ 3, 5 und 8 sind insoweit unzulässig, als eine Miete überschritten wird, die nach Abzug der in § 7 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 genannten Beträge je Quadratmeter Wohnfläche 130 vom Hundert des in Satz 2 bezeichneten Mietrichtsatzes beträgt; dies gilt nicht für Wohnungen, bei welchen die Voraussetzungen für die erhöhten Mietzuschläge nach § 6 Absätze 1 bis 3 gegeben sind. Maßgebend ist der Mietrichtsatz, der gemäß § 29 Abs. 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der Fas-

sung vom 25. August 1953 für öffentlich geförderte Wohnungen am 1. Oktober 1954 für die Gemeinde oder den Gemeindeteil bestimmt war. Ist der Mietrichtsatz innerhalb derselben Gemeinde oder innerhalb desselben Gemeindeteils gestaffelt, so ist der örtlich in Betracht kommende höchste Satz entscheidend.

(2) Im Falle von Mieterhöhungen nach § 10 Abs. 1 und 2 findet Absatz 1 entsprechende Anwendung mit der Maßgabe, daß die nach § 29 Abs. 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes vom 25. August 1953 bestimmten Mietrichtsätze nicht überschritten werden dürfen.

(3) Für die Berechnung der Wohnfläche gelten die Vorschriften der §§ 25 bis 27 der Berechnungsverordnung vom 20. November 1950 (Bundesgesetzbl. S. 753) sinngemäß.

(4) Werden nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes bauliche Verbesserungen vorgenommen, die den Gebrauchswert des Wohnraumes auf die Dauer erhöhen, und wird deswegen eine Mieterhöhung durch die Preisbehörde zugelassen, so erhöhen sich die Grenzen der Absätze 1 und 2 um den Betrag dieser Mieterhöhung.

§ 14

Eine Miete, die gemäß § 3 als genehmigt gilt, sowie eine nach § 8 vereinbarte oder genehmigte Miete darf um die Mietzuschläge nach den §§ 5 und 6 nicht erhöht werden.

SECHSTER ABSCHNITT

Gewährung von Beihilfen

§ 15

(1) Zur Milderung von Härten, die sich infolge der Mieterhöhungen nach diesem Gesetz ergeben, werden für einkommensschwache Mieter Beihilfen nach Maßgabe dieses Abschnittes gewährt.

(2) Die Beihilfe ist keine Leistung der öffentlichen Fürsorge. Die Bestimmungen des Fürsorgerechts über Kostenersatz durch den Unterstützten (§§ 25 ff. der Fürsorgepflichtverordnung) finden keine Anwendung.

(3) Soweit die Mieterhöhung nach fürsorgerechtlichen Vorschriften berücksichtigt wird, hat es dabei sein Bewenden.

§ 16

(1) Bei der Prüfung der Tragbarkeit der Mieterhöhung ist auf das Familieneinkommen abzustellen, wobei Kindergeld auf Grund des Kindergeldgesetzes vom 13. November 1954 (Bundesgesetzbl. I S. 333) und des Kindergeldanpassungsgesetzes vom 7. Januar 1955 (Bundesgesetzbl. I S. 1) und vergleichbare Bezüge für Kinder bei der Festsetzung unberücksichtigt bleiben.

(2) Beihilfen sind mindestens solchen Mietern zu gewähren, deren Familieneinkommen 110 vom Hundert des Satzes nicht übersteigt, der sich bei Anwendung der örtlich geltenden Fürsorgerichtsätze und Richtlinien für die Berechnung der Leistungen der öffentlichen Fürsorge an solche Familien ergibt.

(3) Die Länder können nähere Bestimmungen, insbesondere über den weiteren Personenkreis, die Bezugsvoraussetzungen und die Höhe dieser Beihilfen, treffen; sie bestimmen die für die Zahlung der Beihilfen zuständige Behörde.

§ 17

(1) Der Bund leistet an die Länder für einen Zeitraum von drei Jahren von dem Inkrafttreten dieses Gesetzes an einen Betrag von jährlich 13 Millionen Deutsche Mark zur Abgeltung von Beihilfen nach Maßgabe der §§ 15 und 16 an die in § 7 Abs. 2 des Ersten Überleitungsgesetzes in der Fassung vom 21. August 1951 (Bundesgesetzbl. I S. 779) bezeichneten Personen, soweit diese Beihilfen nicht im Rahmen der Kriegsfolgenhilfe mit dem Bund zu verrechnen sind.

(2) Der in Absatz 1 bezeichnete Betrag verteilt sich auf die Länder einschließlich Berlin wie folgt:

Baden-Württemberg	1 560 000 DM	(12,0 v. H.)
Bayern	2 288 000 DM	(17,6 v. H.)
Bremen	338 000 DM	(2,6 v. H.)
Hamburg	936 000 DM	(7,2 v. H.)
Hessen	962 000 DM	(7,4 v. H.)
Niedersachsen	1 378 000 DM	(10,6 v. H.)
Nordrhein-Westfalen	2 080 000 DM	(16,9 v. H.)
Rheinland-Pfalz	481 000 DM	(3,7 v. H.)
Schleswig-Holstein	858 000 DM	(6,6 v. H.)
Berlin	2 119 000 DM	(16,3 v. H.)

(3) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates die Verteilung der Mittel abweichend von Absatz 2 für den Zeitraum des zweiten und dritten Jahres zu regeln, soweit es erforderlich ist, um veränderten Verhältnissen Rechnung zu tragen.

SIEBENTER ABSCHNITT

Durchführung von Mieterhöhungen

§ 18

(1) Ist bei preisgebundenem Wohnraum der Mieter nur zur Entrichtung einer niedrigeren als der nach diesem Gesetz oder nach sonstigen Vorschriften preisrechtlich zulässigen Miete verpflichtet, so kann der Vermieter dem Mieter gegenüber schriftlich erklären, daß die Miete um einen bestimmten Betrag oder bei Umlagen um einen bestimmbaren Betrag bis zur Höhe der preisrechtlich zulässigen Miete erhöht werden soll. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr der Grund für die Zulässigkeit der Mieterhöhung bezeichnet und die Berechnung mitgeteilt ist. Bestimmt der Vermieter einen Betrag, durch den die preisrechtlich zulässige Miete überschritten wird, so ist die Erklärung insoweit unwirksam.

(2) Die Erklärung kann von dem Inkrafttreten der die Mieterhöhung zulassenden Vorschriften an erfolgen. Ist eine Erhöhung der Miete nur mit besonderer Genehmigung der Preisbehörde zulässig, so kann die Erklärung von dem Zeitpunkt an erfolgen, in dem der Genehmigungsbescheid dem Vermieter zugestellt worden ist.

(3) Die Erklärung des Vermieters hat die Wirkung, daß an die Stelle der bisher zu entrichtenden Miete die erhöhte Miete von dem ersten des auf die Erklärung folgenden Monats an tritt; wird die Erklärung erst nach dem fünfzehnten eines Monats abgegeben, so tritt an die Stelle der bisher zu entrichtenden Miete die erhöhte Miete von dem ersten des übernächsten Monats an. Soweit im Falle des Absatzes 2 Satz 2 der Genehmigungsbescheid von dem Mieter angefochten wird, kann der Vermieter Ansprüche aus einer gemäß Satz 1 eingetretenen Mieterhöhung erst geltend machen, wenn der Bescheid unanfechtbar geworden ist; der Vermieter kann jedoch verlangen, daß der Mieter die Erfüllung sicherstellt. Die Sicherstellung kann durch Sicherheitsleistung oder in anderer geeigneter Weise erfolgen.

(4) Der Vermieter hat dem Mieter in den Fällen des § 10, des § 22 Abs. 1 und des § 23 Abs. 2 Nr. 1 auf Verlangen Einsicht in die Berechnungsunterlagen zu gewähren.

§ 19

(1) Dem Vermieter stehen die Rechte aus § 18 insoweit nicht zu, als eine Erhöhung der Miete auch für den Fall ihrer preisrechtlichen Zulässigkeit durch ausdrückliche Vertragsbestimmung ausgeschlossen ist oder der Ausschluß sich aus den Umständen ergibt.

(2) Hat der Mieter oder für ihn ein Dritter auf den Mietgegenstand notwendige Verwendungen gemacht oder durch Gewährung von Zuschüssen oder in sonstiger Weise einen erheblichen Beitrag zur Schaffung, Instandsetzung oder Instandhaltung des Mietgegenstandes geleistet, und ist der Vermieter zum Ersatz nicht verpflichtet, so stehen dem Vermieter die Rechte aus § 18 insoweit nicht zu, als im Hinblick auf die Leistungen des Mieters eine Mieterhöhung nicht gerechtfertigt ist. Der Mieter kann sich auf Leistungen nur berufen, soweit sie nicht durch die Dauer der Mietzeit als getilgt anzusehen sind; dabei sind Leistungen in Höhe eines Betrages, der einer Jahresmiete zur Zeit der Leistung entspricht, als durch eine Mietdauer von vier Jahren getilgt anzusehen. Leistungen, die den Betrag einer Vierteljahresmiete nicht erreichen, bleiben außer Betracht.

(3) Absatz 2 gilt nicht für Baukostenzuschüsse, bei denen die Leistung des Mieters in anderer Weise durch Mietermäßigung berücksichtigt wird.

§ 20

(1) Der Mieter ist unbeschadet sonstiger Kündigungsrechte berechtigt, das Mietverhältnis innerhalb eines Monats seit dem Zugang der Erklärung des Vermieters zu kündigen. Geht die Kündigung dem Vermieter spätestens am fünfzehnten eines Monats zu, so endigt das Mietverhältnis mit Ablauf des Monats; geht sie dem Vermieter nach dem fünfzehnten zu, so endigt das Mietverhältnis mit Ablauf des nächsten Monats. Ist der Mieter ohne eigenes Verschulden an der rechtzeitigen Kündigung gehindert, so läuft die Frist, innerhalb deren die Kündigung ausgesprochen werden kann, nicht vor Ablauf von zwei Wochen seit dem Zeitpunkt ab, in dem

das Hindernis wegfällt; jedoch kann die Kündigung nach Ablauf von sechs Monaten seit dem Ende der versäumten Frist nicht mehr erklärt werden.

(2) Kündigt der Mieter innerhalb der in Absatz 1 bezeichneten Frist zu dem dort vorgesehenen Termin, so tritt die Mieterhöhung nach § 18 nicht ein.

(3) Hat der Mieter den Genehmigungsbescheid der Preisbehörde angefochten oder sonst die Zulässigkeit der Mieterhöhung bestritten, so ist der Mieter auch berechtigt, innerhalb eines Monats von dem Zeitpunkt an, in dem der Bescheid unanfechtbar geworden oder in dem der Streit über die Zulässigkeit der Mieterhöhung auf andere Weise behoben ist, das Mietverhältnis zu kündigen. Absatz 1 Sätze 2 und 3 sind anzuwenden.

§ 21

Hat ein Mieter, bei dem die Voraussetzungen für die Gewährung einer Weihnachtsbeihilfe gemäß einer Landesregelung nach den Bundesrichtlinien vom 2. September 1954 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 441) vorliegen, einen Antrag auf Gewährung einer Beihilfe nach § 15 bei der für die Beihilfezahlung zuständigen Stelle gestellt, so kann er die Erfüllung der aus einer Mieterhöhung nach § 18 sich ergebenden Verpflichtungen verweigern, bis diese Stelle über den Antrag entschieden hat, jedoch nicht über die Dauer von sechs Monaten seit dem Tage der Antragstellung hinaus.

§ 22

(1) Ist die vereinbarte Miete bei steuerbegünstigtem Wohnraum, der nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist, niedriger als die Kostenmiete im Sinne des § 45 Abs. 2 Satz 1 erster Halbsatz des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung vom 25. August 1953, so finden die §§ 18 bis 21 Anwendung mit der Maßgabe, daß die Kostenmiete als die preisrechtlich zulässige Miete anzusehen ist.

(2) Ist bei öffentlich gefördertem preisgebundenem Wohnraum, der nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist, die Summe der vereinbarten Mieten für die einzelnen Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit niedriger als die Summe, die sich auf Grund des von der Bewilligungsstelle nach den Vorschriften des Ersten Wohnungsbaugesetzes festgesetzten durchschnittlichen Mietbetrages für das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit ergibt, so finden die §§ 18 bis 21 Anwendung mit der Maßgabe, daß der Vermieter die Mieten nach dem Verhältnis der bisher vereinbarten Mieten zu berechnen hat. Das gleiche gilt, wenn die Richtsatzmiete durch die Preisbehörde mit Zustimmung der Bewilligungsstelle erhöht wird.

§ 23

(1) Bei Mietverhältnissen über Wohnraum, die nach ihrem Abschluß von den Preisvorschriften ausgenommen worden sind oder ausgenommen werden, gelten die §§ 18 bis 21 entsprechend mit der Maßgabe, daß anstelle der preisrechtlich zulässigen Miete eine angemessen erhöhte Miete tritt.

(2) Eine Miete ist als angemessen erhöht im Sinne des Absatzes 1 anzusehen:

1. bei frei finanziertem Wohnraum im Sinne des Ersten Wohnungsbaugesetzes sowie in den Fällen des § 11, wenn die Miete die Kostenmiete des § 10 Abs. 1 nicht übersteigt;
2. bei Wohnraum, der nach § 3 Abs. 1 oder 2 des Geschäftsraummietengesetzes von den Preisvorschriften ausgenommen ist, wenn die Miete einen Betrag von 130 vom Hundert der Miete für preisgebundenen Wohnraum gleicher Art, Lage und Ausstattung nicht übersteigt.

(3) Der Bundesminister für Wohnungsbau und der Bundesminister für Wirtschaft werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften darüber zu erlassen, wann in anderen Fällen einer Preisfreigabe eine Miete als angemessen erhöht im Sinne des Absatzes 1 anzusehen ist.

§ 24

(1) Sind die Preisvorschriften nach § 3 Abs. 1 oder 2 oder § 4 des Geschäftsraummietengesetzes auf Geschäftsräume oder gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke, die wegen ihres räumlichen oder wirtschaftlichen Zusammenhangs mit Wohnräumen zugleich mit diesen vermietet oder verpachtet sind, weiterhin anzuwenden, so gelten die §§ 18 bis 21 entsprechend.

(2) Bei Miet- und Pachtverhältnissen über Geschäftsräume oder gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke, die nach ihrem Abschluß von den Preisvorschriften aus-

genommen worden sind oder ausgenommen werden, gelten die §§ 18 bis 21 entsprechend mit der Maßgabe, daß an die Stelle der preisrechtlich zulässigen Miete oder Pacht eine angemessen erhöhte Miete oder Pacht tritt; als angemessen erhöht ist eine Miete oder Pacht anzusehen, wenn sie die ortsübliche Miete oder Pacht im Sinne des § 9 Abs. 2 und des § 21 Abs. 1 des Geschäftsraummietengesetzes nicht übersteigt. Dies gilt auch insoweit, als die Geschäftsräume oder die gewerblich genutzten unbebauten Grundstücke wegen ihres räumlichen oder wirtschaftlichen Zusammenhangs mit Wohnräumen zugleich mit diesen vermietet oder verpachtet sind.

ACHTER ABSCHNITT

Ergänzende Vorschriften

§ 25

(1) Wohnraum ist als in dem Zeitpunkt bezugsfertig geworden anzusehen, in dem der Bau so weit gefördert war, daß den zukünftigen Bewohnern zugemutet werden konnte, den Wohnraum zu beziehen; die Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde zum Beziehen ist nicht entscheidend.

(2) Im Falle des Wiederaufbaues ist für die Bezugsfertigkeit der Zeitpunkt maßgebend, in dem der durch den Wiederaufbau geschaffene Wohnraum bezugsfertig geworden ist; Entsprechendes gilt im Falle der Wiederherstellung, des Ausbaues oder der Erweiterung von Wohnraum. Dabei sind die in § 2 der Berechnungsverordnung enthaltenen Begriffsbestimmungen sinngemäß anzuwenden.

§ 26

Preisgebundener Wohnraum ist Wohnraum, dessen Vermietung den Preisvorschriften unterliegt.

§ 27

Auf Räume, die der Verordnung PR Nr. 15/53 über die Vergütung für die Benutzung von Räumen des Beherbergungsgewerbes zu Dauerwohnzwecken vom 12. Juni 1953 (Bundesanzeiger Nr. 116 vom 20. Juni 1953) unterliegen, sind die Vorschriften des Ersten bis Sechsten Abschnittes nicht anzuwenden.

§ 28

Neben der Miete erbrachte einmalige Leistungen des Mieters bleiben, soweit es nach den §§ 1, 2, 3 und 7 auf die preisrechtlich zulässige Höhe der Miete ankommt, außer Betracht.

§ 29

(1) Wird durch oder für einen Mieter zum Neubau, Wiederaufbau, zur Wiederherstellung, zum Ausbau oder zur Erweiterung von preisgebundenen Wohn- oder anderen Räumen ein Finanzierungsbeitrag gewährt, so ist dies nicht als Verstoß gegen das Verbot von Preiserhöhungen nach der Verordnung vom 26. November 1936 (Reichsgesetzbl. I S. 955) anzusehen. Sonstige Vorschriften, welche die Gewährung von Finanzierungsbeiträgen regeln, insbesondere § 28 des Ersten Wohnungsbaugesetzes, bleiben unberührt.

(2) Wird im Falle der Aufgabe des Besitzes an preisgebundenen Wohn- und anderen Räumen an einen Mieter eine Leistung bewirkt, so ist diese insoweit preisrechtlich zulässig, als

1. durch sie Aufwendungen ausgeglichen werden, die der Mieter zur Schaffung oder Instandsetzung der Räume gemacht hat,
2. sie dazu verwendet werden soll, für den Mieter Ersatzräume zu schaffen oder instandzusetzen oder Aufwendungen für diese Zwecke auszugleichen, und wenn sie tatsächlich dafür verwendet wird,
3. sie die dem Mieter entstehenden Umzugskosten ausgleichen soll oder
4. sie von dem Vermieter gewährt wird.

In anderen Fällen kann die Preisbehörde eine Leistung an den Mieter genehmigen, wenn diese nach den Umständen gerechtfertigt erscheint.

(3) Eine Leistung der in Absatz 1 oder in Absatz 2 Satz 1 bezeichneten Art, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes bewirkt worden ist, gilt, soweit sich ihre Zulässigkeit nicht schon aus anderen Vorschriften ergibt, mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes preisrechtlich als genehmigt, es sei denn, daß in diesem Zeitpunkt die preisrechtliche Genehmigung in unanfechtbarer Weise versagt ist. Soweit eine Leistung im Hinblick auf die aus den preisrechtlichen Vorschriften hergeleitete Nichtigkeit des zugrunde liegenden Rechtsgeschäftes zurückgewährt worden ist, hat es hierbei sein Bewenden.

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten für Pachtverhältnisse entsprechend.

(5) Das Hamburgische Gesetz über das Verbot von Abstandszahlungen und Sonderleistungen für Wohnraum vom 2. Oktober 1953 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt I S. 244) und der Runderlaß PR Nr. 5/49 der Verwaltung für Wirtschaft des Vereinigten Wirtschaftsgebiets vom 7. April 1949 (Mitteilungsblatt der Verwaltung für Wirtschaft des Vereinigten Wirtschaftsgebiets 1949 II S. 44) werden aufgehoben.

§ 30

(1) Soweit eine Leistung nach diesem Gesetz oder nach anderen mietpreisrechtlichen Vorschriften unzulässig ist, kann sie nach den allgemeinen Vorschriften zurückgefordert werden; § 817 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches ist nicht anzuwenden. Der Anspruch verjährt in einem Jahr von der Leistung an.

(2) Für Leistungen, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes bewirkt sind, hat es bei den bisherigen Vorschriften sein Bewenden; soweit hiernach Rückforderungsansprüche bestehen, verjähren sie spätestens in einem Jahr von dem Inkrafttreten dieses Gesetzes an.

§ 31

(1) Hat ein Vermieter von preisgebundenem Wohnraum die Ausführung notwendiger Instandsetzungs- oder Instandhaltungsarbeiten unterlassen, so kann die zuständige Stelle die sachgemäße Ausführung solcher Arbeiten durch geeignete Verfügungen sicherstellen, wenn Mängel vorliegen, die die Benutzbarkeit des Wohnraumes unter Berücksichtigung der örtlichen Wohnverhältnisse oder Wohngewohnheiten offensichtlich erheblich beeinträchtigen. Die zuständige Stelle hat dabei im Rahmen der Mittel, die nach Absatz 2 in Anspruch genommen werden können, dem Umfang und der Dringlichkeit der notwendigen Arbeiten Rechnung zu tragen. Sie kann insbesondere anordnen, daß die Mieter einen entsprechenden Teil der Miete nicht an den Vermieter, sondern an die Stelle selbst oder an eine andere Stelle zu entrichten haben, oder daß sie die Arbeiten selbst ausführen und einen entsprechenden Betrag der Miete einbehalten können; insoweit erlischt der Anspruch des Vermieters; dies gilt auch für den Fall der Abtretung, Verpfändung, Pfändung oder Beschlagnahme der Mietzinsforderung.

(2) Der Betrag, der auf Grund einer solchen Verfügung für Instandsetzungs- oder Instandhaltungsarbeiten in Anspruch genommen wird, darf 30 vom Hundert der jeweils fälligen Miete abzüglich der in § 7 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 genannten Beträge nicht übersteigen.

(3) Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung nähere Vorschriften über das Verfahren bei Verfügungen nach Absatz 1 zu erlassen. Sie können namentlich bestimmen, welche Stellen für diese Maßnahmen zuständig sind, und auch vorschreiben, daß die Beträge von den Mietern wie Gemeindeabgaben beigetrieben werden können.

§ 32

Die Mietzuschläge nach den §§ 5 und 6 sowie eine Mieterhöhung nach den §§ 8 oder 10 bleiben bei der Berechnung der Miete, die nach § 2 der Verordnung über die Förderung von Arbeiterwohnstätten vom 1. April 1937 (Reichsgesetzbl. I S. 437) und nach der Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Förderung von Arbeiterwohnstätten vom 18. Januar 1943 (Reichsgesetzbl. I S. 27) für die Grundsteuerbeihilfe maßgebend ist, außer Betracht. Das gleiche gilt für Umlagen von Kosten für den Wasserverbrauch und für Untermietzuschläge gemäß den §§ 5 und 9 der Verordnung PR Nr. 71/51 über Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts vom 29. November 1951 (Bundesgesetzbl. I S. 920) sowie für Umlagen gemäß der Anordnung PR Nr. 72/49 in der Fassung der Anlage zur Verordnung PR Nr. 71/51.

§ 33

Bei Anwendung der Vorschriften dieses Gesetzes stehen den Miet- oder Pachtverhältnissen ähnliche entgeltliche Nutzungsverhältnisse gleich.

§ 34

Die §§ 1 bis 10 gelten nicht für Untermietverhältnisse und der Untervermietung preisrechtlich gleichstehende Fälle. Insoweit verbleibt es bei den bisherigen Vorschriften.

§ 35

(1) In das Mieterschutzgesetz wird folgende Vorschrift als § 31 b eingefügt:

„§ 31 b

(1) Die Vorschriften der §§ 1 bis 19 und der §§ 24 bis 31 sind nicht anzuwenden auf Mietverhältnisse über Wohnungen und Wohnräume, die in der Zeit zwischen dem 21. Juni 1948 und dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden und ohne öffentliche Mittel im Sinne des § 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes geschaffen sind.

(2) Absatz 1 gilt nicht:

a) für Mietverhältnisse über Wohnungen und Wohnräume, für die auf Grund eines gemäß § 8 des Ersten Wohnungsbaugesetzes ergangenen Landesgesetzes oder entsprechender Vorschriften der Länder oder Gemeinden eine Ermäßigung oder ein Erlaß der Grundsteuer in Anspruch genommen oder, soweit es sich um Arbeiterwohnstätten handelt, eine Grundsteuerbeihilfe gewährt wird;

b) für Mietverhältnisse, die vor dem 1. Juli 1955 begründet worden sind, es sei denn, daß sie bereits durch § 1 der Verordnung über Ausnahmen vom Mieterschutz vom 27. November 1951 (Bundesgesetzbl. I S. 926) von den Vorschriften des Ersten Abschnitts des Mieterschutzgesetzes ausgenommen waren;

c) für Mietverhältnisse über Wohnräume, die an Mieter einer unter Mieterschutz stehenden Wohnung im gleichen Wohngebäude vermietet werden."

(2) Die Verordnung über Ausnahmen vom Mieterschutz vom 27. November 1951 (Bundesgesetzbl. I S. 926) wird, soweit sie nicht bereits nach § 23 Satz 2 Nr. 2 des Geschäftsraummietengesetzes außer Kraft getreten ist, aufgehoben.

§ 36

(1) Das Geschäftsraummietengesetz vom 25. Juni 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 338) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung des Geschäftsraummietengesetzes vom 26. Dezember 1954 (Bundesgesetzbl. I S. 503) wird wie folgt geändert:

1. § 3 Abs. 1 erhält die folgende Fassung:

„(1) Sind Geschäftsräume wegen ihres räumlichen oder wirtschaftlichen Zusammenhangs mit Wohnräumen, die bei selbständiger Vermietung den Preisvorschriften unterliegen würden, zugleich mit diesen vermietet, so werden auch die Wohnräume von den Preisvorschriften ausgenommen. Dies gilt nicht, wenn der Mietwert der Geschäftsräume geringer ist als der Mietwert der Wohnräume; in diesem Falle unterliegen auch die Geschäftsräume den Preisvorschriften. Bei Mietverhältnissen, die vor dem 1. Dezember 1951 begründet worden sind, bleibt eine nach diesem Zeitpunkt eingetretene oder eintretende Änderung des Mietwerts außer Betracht. Wohnräume, die nach den Sätzen 1 bis 3 von den Preisvorschriften ausgenommen sind, bleiben von diesen auch dann ausgenommen, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 nachträglich wegfallen."

2. § 3 Abs. 4 wird aufgehoben.

3. § 5 Abs. 3 erhält die folgende Fassung:

„(3) Sind Geschäftsräume wegen ihres räumlichen oder wirtschaftlichen Zusammenhangs mit Wohnräumen, die bei selbständiger Vermietung unter Mieterschutz stehen würden, zugleich mit diesen vermietet, so wird das Mietverhältnis auch insoweit, als es sich auf die Wohnräume bezieht, vom Mieterschutz ausgenommen. Dies gilt nicht, wenn der Mietwert der Geschäftsräume geringer ist als der Mietwert der Wohnräume; in diesem Falle unterliegt das Mietverhältnis dem Mieterschutz auch insoweit, als es sich auf die Geschäftsräume bezieht. Bei Mietverhältnissen, die vor dem 1. Dezember 1951 begründet worden sind, bleibt eine nach diesem Zeitpunkt eingetretene oder eintretende Änderung des Mietwerts außer Betracht."

4. § 9 Abs. 3 wird aufgehoben; der bisherige Absatz 4 wird Absatz 3.

(2) Auf Miet- und Pachtverhältnisse, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes begründet worden sind, findet § 5 Abs. 3 des Geschäftsraummietengesetzes in der Fassung des Absatzes 1 keine Anwendung; insoweit bleiben die Vorschriften in ihrer bisherigen Fassung maßgebend.

§ 37

§ 3 Buchstabe c des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes vom 31. März 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 97) in der Fassung des Gesetzes zur Ergänzung des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes vom 13. August 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 915) erhält die folgende Fassung:

„c) Wohnraum, der wegen seines räumlichen oder wirtschaftlichen Zusammenhangs mit

Geschäftsraum im Sinne des Geschäftsraummietengesetzes zugleich mit diesem vermietet oder verpachtet oder auf Grund eines sonstigen Rechtsverhältnisses einem anderen überlassen ist, es sei denn, daß der Mietwert des Geschäftsraumes geringer ist als der Mietwert des Wohnraumes. Die Ausnahme von der Wohnraumbewirtschaftung bleibt auch bestehen, wenn der räumliche oder wirtschaftliche Zusammenhang nachträglich wegfällt."

§ 38

Der Bundesminister für Wohnungsbau und der Bundesminister für Wirtschaft werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Wohnraum bestimmter Art oder Miethöhe oder Wohnraum in Gemeinden bestimmter Größe von den Mietpreisvorschriften auszunehmen, soweit im Hinblick auf die wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse ein Fortbestehen der Preisbindung nicht mehr erforderlich erscheint.

§ 39

(1) Der Bundesminister für Wirtschaft und der Bundesminister für Wohnungsbau werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates die Vorschriften des Mietpreisrechts, die für den bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig gewordenen Wohnraum gelten, soweit sie in Rechtsverordnungen und Verwaltungsbestimmungen enthalten sind, einschließlich der Verfahrens- und Kostenvorschriften, zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben, um die Vorschriften des Mietpreisrechts zu vereinfachen und unter Berücksichtigung dieses Gesetzes zusammenzufassen; hierbei darf die Miethöhe nicht wesentlich geändert werden.

(2) Wo auf Preisvorschriften verwiesen wird, die nach Absatz 1 geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, erhält die Verweisung ihren Inhalt aus den entsprechenden neuen Vorschriften. Einer Verweisung steht es gleich, wenn die Anwendbarkeit der in Satz 1 bezeichneten Vorschriften stillschweigend vorausgesetzt wird.

NEUNTER ABSCHNITT

Übergangs- und Schlußvorschriften

§ 40

(1) § 3 a des Mieterschutzgesetzes und § 3 der Hessischen Verordnung über die einstweilige Regelung von Mietstreitigkeiten vom 23. November 1946 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Groß-Hessen S. 222) werden aufgehoben.

(2) Der Vermieter kann innerhalb von drei Monaten nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes eine Aufhebungsklage, die auf eine in Absatz 1 bezeichnete Vorschrift gestützt war, auf einen anderen Aufhebungsgrund stützen oder zur Klage auf Zahlung des Mietzinses übergehen. Der Übergang zur Zahlungsklage gilt als eine im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes abgegebene Erklärung des Vermieters nach § 18 Abs. 1.

(3) Macht der Vermieter von keiner der in Absatz 2 Satz 1 vorgesehenen Möglichkeiten Gebrauch, so gilt die Aufhebungsklage als im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes in der Hauptsache erledigt. Jede Partei trägt in diesem Falle die ihr entstandenen außergerichtlichen Kosten; die Gerichtskosten werden niedergeschlagen.

(4) Macht der Vermieter von einer der in Absatz 2 Satz 1 vorgesehenen Möglichkeiten Gebrauch, so gilt Absatz 3 Satz 2 entsprechend hinsichtlich der besonderen Kosten, die durch die ursprüngliche Klage verursacht sind.

§ 41

Das Reichsmietengesetz in der Fassung der Verordnung über die Änderung des Reichsmietengesetzes und des Mieterschutzgesetzes vom 20. April 1936 (Reichsgesetzbl. I S. 378, 380) und des Gesetzes zur Änderung des Reichsmietengesetzes vom 15. Januar 1941 (Reichsgesetzbl. I S. 37) sowie die auf Grund des Reichsmietengesetzes ergangenen Vorschriften treten außer Kraft. Die zu § 6 des Reichsmietengesetzes ergangenen Ausführungsvorschriften der Länder bleiben jedoch, soweit sie diesem Gesetz nicht widersprechen, in Kraft, bis sie durch Vorschriften auf Grund der Ermächtigung in § 31 Abs. 3 dieses Gesetzes ersetzt werden.

§ 42

(1) Die in den bisherigen Mietpreisvorschriften enthaltenen Strafvorschriften sind von dem Inkrafttreten dieses Gesetzes an nicht mehr anzuwenden.

(2) Im übrigen sind die bisherigen Mietpreisvorschriften, insbesondere die Verordnung PR Nr. 71/51 und die Verordnung PR Nr. 72/52 über einen allgemeinen Mietzuschlag bei Wohnraum des Althaus-

besitzes vom 27. September 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 648), bis zu ihrer Aufhebung weiterhin anzuwenden, soweit in diesem Gesetz nichts anderes bestimmt ist.

§ 43

(1) Eine Erhöhung der nach § 1 Abs. 1 maßgeblichen Miete kann in den Fällen des § 2 Abs. 1 oder 2 der Verordnung PR Nr. 71/51 nur bis zum 31. Dezember 1955 beantragt werden; war mit Rücksicht auf die Person des Mieters eine geringere als die zulässige Miete vereinbart worden, so kann der Antrag innerhalb von sechs Monaten nach Wegfall der Gründe für die Vereinbarung einer geringeren Miete gestellt werden. § 3 der Verordnung über das Verbot von Preiserhöhungen bleibt unberührt.

(2) Ist der Vermieter ohne eigenes Verschulden gehindert, einen Antrag nach Absatz 1 Satz 1 zu stellen, so findet § 4 entsprechende Anwendung.

§ 44

Die Beschränkungen des § 2 gelten nicht für Anträge auf Herabsetzung der Miete, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gestellt worden sind.

§ 45

(1) Die Vorschriften des Zweiten, Fünften, Sechsten, Siebenten, Achten und Neunten Abschnittes dieses Gesetzes gelten gemäß § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) auch im Lande Berlin mit folgender Maßgabe:

1. In § 5 wird das Datum „20. Juni 1948" durch „24. Juni 1948" ersetzt.
2. § 6 entfällt.
3. § 7 erhält die folgende Fassung:

„§ 7

(1) Der Mietzuschlag ist von der Miete zu berechnen, die für den letzten Mietzahlungszeitraum vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes in preisrechtlich zulässiger Weise vereinbart war. Wird diese Miete nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes in preisrechtlich zulässiger Weise erhöht oder herabgesetzt, so bildet die erhöhte oder herabgesetzte Miete die Berechnungsgrundlage für den Mietzuschlag.

(2) Für die Berechnung des Mietzuschlages sind von der in Absatz 1 bezeichneten Miete die nachstehend genannten Beträge abzuziehen:

1. Umlagen für Wasserverbrauch,
2. die Heizungskosten für zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen,
3. die seit dem 1. Juli 1953 erhobenen Zuschläge für laufende Mehrbelastungen,
4. Untermietzuschläge,
5. Zuschläge wegen Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken."

4. § 13 erhält die folgende Fassung:

„§ 13

(1) Mieterhöhungen auf Grund des § 5 sind insoweit unzulässig, als eine Miete überschritten wird, die nach Abzug der in § 7 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 genannten Beträge je Quadratmeter Wohnfläche 130 vom Hundert des in Satz 2 bezeichneten Mietrichtsatzes beträgt. Maßgebend ist der Mietrichtsatz, der gemäß § 29 Abs. 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung vom 25. August 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 1047) für öffentlich geförderte Wohnungen am 1. Oktober 1954 für die Gemeinde oder den Gemeindeteil bestimmt war. Ist der Mietrichtsatz innerhalb derselben Gemeinde oder innerhalb desselben Gemeindeteils gestaffelt, so ist der örtlich in Betracht kommende höchste Satz entscheidend.

(2) Absatz 1 gilt nicht

1. für eine abgeschlossene Wohnung mit Anschlußmöglichkeiten für Gas- oder Elektroherd, neuzeitlichen sanitären Anlagen innerhalb der Wohnung einschließlich einer Badeeinrichtung mit zentralem oder besonderem Warmwasserbereiter und mit Keller oder entsprechendem Ersatzraum;
2. für eine abgeschlossene Wohnung der in Nummer 1 bezeichneten Art, die keine Badeeinrichtung, aber Sammelheizung (Zentral- oder Etagenheizung) aufweist;
3. für eine abgeschlossene Wohnung, die außer der in Nummer 1 bezeichneten Ausstattung Sammelheizung (Zentral- oder Etagenheizung) aufweist.

(3) Für die Berechnung der Wohnfläche gelten die Vorschriften der §§ 25 bis 27 der Berechnungsverordnung vom 20. November 1950 (Bundesgesetzbl. S. 753) sinngemäß.

(4) Werden nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes bauliche Verbesserungen vorgenommen, die den Gebrauchswert des Wohnraumes auf die Dauer erhöhen, und wird deswegen eine Mieterhöhung durch die Preisbehörde zugelassen, so erhöhen sich die Grenzen der Absätze 1 und 2 um den Betrag dieser Mieterhöhung."

5. § 14 entfällt.

6. In § 18 Abs. 4 werden die Worte „des § 10, des § 22 Abs. 1 und des § 23 Abs. 2 Nr. 1" durch die Worte „des § 22 Abs. 1 und des § 23 Abs. 2" ersetzt.

7. § 23 Abs. 2 wird durch die folgende Fassung ersetzt:

„(2) Eine Miete ist als angemessen erhöht im Sinne des Absatzes 1 anzusehen:

1. bei Wohnraum in Einfamilienhäusern mit einem Einheitswert von mehr als 30 000 Deutsche Mark, wenn die Miete die Kostenmiete im Sinne der §§ 6 und 7 der Anordnung über Höchstpreise bei der Vermietung von Wohnräumen und gewerblichen Räumen vom 12. Juni 1950 (Verordnungsblatt für Groß-Berlin I S. 216) in der Fassung vom 26. Juni 1951 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin S. 492) nicht übersteigt;
2. bei Mietverhältnissen über frei finanzierten Wohnraum im Sinne des Ersten Wohnungsbaugesetzes, die vor dem Inkrafttreten des Ersten Wohnungsbaugesetzes in Berlin begründet worden sind, wenn die Miete die Kostenmiete im Sinne des § 45 Abs. 2 Satz 1 erster Halbsatz des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung vom 25. August 1953 nicht übersteigt."

8. § 23 Abs. 3 entfällt.

9. § 24 erhält die folgende Fassung:

„§ 24

Die Vorschriften der §§ 5, 7, 18 bis 21 und 23 gelten entsprechend für Miet- und Pachtverhältnisse über Geschäftsräume und gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke."

10. § 27 entfällt.

11. In § 28 werden die Worte „nach den §§ 1, 2, 3 und 7" durch die Worte „nach § 7" ersetzt.

12. In § 31 Abs. 2 werden die Worte „§ 7 Abs. 1 Nr. 1 bis 5" durch die Worte „§ 7 Abs. 2 Nr. 1 bis 5" ersetzt.

13. § 32 erhält die folgende Fassung:

„§ 32

Umlagen von Kosten für den Wasserverbrauch sowie Zuschläge gemäß der Verordnung über den Ausgleich von Mehrbelastungen des Hausbesitzes vom 8. Juni 1953 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin S. 391) bleiben bei der Berechnung der Miete, die nach § 2 der Verordnung über die Förderung von Arbeiterwohnstätten vom 1. April 1937 (Reichsgesetzbl. I S. 437) und nach der Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Förderung von Arbeiterwohnstätten vom 18. Januar 1943 (Reichsgesetzbl. I S. 27) für die Grundsteuerbeihilfe maßgebend ist, außer Betracht. Das gleiche gilt für Mietzuschläge nach § 5 dieses Gesetzes."

14. In § 34 werden die Worte „Die §§ 1 bis 10" durch die Worte „Die §§ 5 und 7" ersetzt.

15. § 35 entfällt.

16. § 36 entfällt.

17. § 38 entfällt.

18. § 39 entfällt.

19. § 42 entfällt.

20. § 43 entfällt.

21. § 44 entfällt.

(2) Die in § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes bestimmte Frist von einem Monat wird bis zum 31. März 1956 verlängert. Für die Übernahme der Vorschriften des Siebenten Abschnittes, des Achten Abschnittes ohne § 28, § 32 Satz 2 und § 34 sowie des Neunten Abschnittes verbleibt es jedoch bei der in § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes bezeichneten Frist.

§ 46

Dieses Gesetz tritt am 1. Juli 1955 in Kraft.